DESAFIO TEÓRICO-METODOLÓGICO: A TERRITORIALIDADE DOS AGENTES PRODUTORES DA VERTICALIZAÇÃO EM BELÉM-PA.

OLIVEIRA, Janete Marília Gentil Coimbra de. UFPA. coimbra@amazonline.com.br

Neste trabalho, analisamos as estratégias das ações dos promotores imobiliários, especialmente, das construtoras, incorporadoras e do Estado, atuantes no processo de verticalização em Belém, pretendendo apontar alguns elementos teórico-metodológicos, no sentido de que eles forneçam condições para fundamentar a compreensão das dinâmicas da territorialidade destes agentes, assim como, permitir o mapeamento destas territorialidades numa planta urbana. Na busca destes indicativos, procuramos verificar suas intervenções, inclusive, nas legislações, visto que a exigüidade da área intra-urbana infra-estruturada e valorizada tem provocado uma acirrada disputa pelo uso do solo, configurando-se, assim, uma tendência à produção de segregação sócio-espacial de avançado estágio capitalista, não só pelas relações sociais estabelecidas entre os diversos agentes, como pelo nível das técnicas produtivas e da inversão de capital investida na produção de edifícios.

O processo de verticalização de Belém vem sendo estudado por vários autores, dentre eles, Oliveira (1992, 2005), Andrade (1995), Ferreira e Oliveira (2004), Maia (2005). Ocorre que, nas últimas duas décadas, novas tendências na verticalização de Belém têm se verificado, como por exemplo: 1) o aumento das densidades construídas e a elevação acentuada dos gabaritos dos edifícios, que atingiram os quarenta pavimentos, configurando-se, assim, uma agressiva paisagem, vista nitidamente através de seu *skyline*; 2) as novas modalidades de seletividade social, caracterizadas pelos altos padrões de construção e arrojados projetos arquitetônicos; 3) a incorporação de sofisticados equipamentos de lazer na área condominial; e, 4) os altos preços dos imóveis. Está se delineando, portanto, uma tendência à segregação sócio-espacial para segmentos sociais de alta classe e de alta classe média. As questões que se colocam como desafios teórico-metodológicos são pelo menos três: existe realmente segregação sócio-espacial em Belém? Em caso positivo, ela está sendo produzida pela verticalização? Como definir os critérios para identificar as áreas de segregação sócio-espacial, e, posteriormente, como medir seus diferentes níveis de ocorrência?

Processo histórico da verticalização em Belém

A paisagem urbana de Belém é marcada fortemente pela presença da verticalidade dos edifícios, que contrasta, ao mesmo tempo, com a horizontalidade das habitações espraiada em direção à periferia. Este misto de paisagem se repete em muitas cidades brasileiras,

especialmente as capitais e um grande número de cidades médias, como as do interior de São Paulo, Paraná etc.

Belém e Manaus, como metrópoles da Amazônia, concentram e reproduzem de forma muito contundente, os efeitos do processo de expansão capitalista, que podem ser vistos, por exemplo, através da paisagem urbana. No caso de Belém, ocorreu um grande espraiamento horizontal em direção à periferia, sobretudo, a partir da década de 70, através de três vetores principais: as rodovias Belém-Brasília (BR-316), a via de entrada e saída de Belém, Augusto Montenegro e Arthur Bernardes, assim como, se expandiu também, verticalmente, com maior força, na década de 80.

Três fatores importantes devem ser destacados ainda hoje no processo de produção do espaço urbano, do qual a verticalização acentuada dos anos 80 foi apenas um desdobramento deste processo: 1) As características morfológicas adversas do sítio urbano de Belém, ou seja, suas baixas cotas altimétricas, que não ultrapassam os 15 m de altura (PENTEADO, 1968); 2) As numerosas bacias hidrográficas que entrecortam a cidade, constituídas por *igarapés*[i] *;* 3) A concentração dos equipamentos urbanos na 1ª Légua Patrimonial[ii], o que contribuiu para a valorização dos seus terrenos mais elevados, principalmente, os das áreas centrais.

A verticalização de Belém, originada na década de 40, na área central, obedeceu à lógica da produção e valorização do espaço da cidade, limitando-se, inicialmente, às áreas mais altas e valorizadas, como também tem acontecido freqüentemente no processo de produção do espaço de muitas cidades brasileiras. Essas áreas foram valorizadas pelas suas edificações associadas ao apogeu do ciclo da borracha, que promoveu a construção de prédios monumentais (o Teatro da Paz, o da extinta empresa de navegação inglesa, *Booth Line*, o da Companhia das Docas do Pará – CDP etc), assim como, pelo alinhamento da Avenida Presidente Vargas, executado na gestão de Magalhães Barata, na década de 1930 (OLIVEIRA, 1992).

Entretanto, para se entender como e por que a verticalização surgiu em Belém, é necessário destacarmos a função e a importância da Avenida Presidente Vargas (antiga Avenida 15 de agosto), visto que esta avenida reunia nos anos 40, uma série de condições especiais que favoreceram o surgimento da verticalização. Possuía altas cotas de nível, acesso ao porto e se interligava à Estrada de Nazareth e à Estrada do Utinga por linhas de bonde que, por sua vez, tinham acesso à estação da Estrada de Ferro de Bragança. Além disto, nela estavam instalados escritórios de grandes companhias de navegação, os principais hotéis, bares, cafés e restaurantes, e, algumas casas comerciais mais requintadas de Belém. Ela era, de fato, o principal corredor econômico do novo centro comercial, por onde transcorria toda a vida social da cidade, como destaca Penteado (1968).

Na década de 50, a verticalização começou a ultrapassar o eixo central representado pela avenida Presidente Vargas e dirigiu-se, apenas pontualmente, para alguns bairros ainda na área central, como Batista Campos e Nazaré. Esta necessidade de expandir a verticalização para aqueles bairros decorreu da necessidade de expansão da malha urbana, impulsionada pelo crescimento populacional.

A partir dos anos 60, a verticalização se expandiu para outros terrenos altos, nas áreas de entorno da Avenida Presidente Vargas e das praças centrais da cidade, como a da República e a de Batista Campos. Estas novas áreas de crescimento vertical foram favorecidas pelo fácil acesso ao eixo principal da cidade e pela utilização de suas praças como áreas de lazer.

Na década de 70, o processo de verticalização que já havia se instalado nos bairros de Nazaré e Batista Campos, se direcionou para outros bairros centrais, como Reduto e Umarizal. Foi nesta fase, que a engenharia local superou as dificuldades técnicas de construir prédios em terrenos inconsolidados, de baixas cotas altimétricas. Nesta fase destacou-se, ainda, a atuação do extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), como agente financiador de edifícios, através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). As economias local e regional, tinham sido, então, estimuladas pelos incentivos fiscais liberados pela também extinta Superintendência para o Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM).

Na década de 80, os terrenos centrais tiveram seus preços inflacionados, pois, suas ofertas atingiram níveis de saturação, acentuando-se a especulação imobiliária. Agravando esta tendência, houve também neste período acentuado crescimento populacional.

Assim, a verticalização deixou de se concentrar nos bairros centrais e passou a se dirigir para os bairros do Marco e da Pedreira, fora das áreas mais centrais, que, no entanto, apresentavam cotas de nível médias, largas avenidas, alguns equipamentos urbanos e fácil acesso ao centro. Na medida em que o processo de verticalização se expandia, simultaneamente, crescia a implantação de infra-estrutura urbana. Tais processos implicaram em alterações físico-ambientais no sítio intra-urbano, como por exemplo, aterros de planícies inundáveis, aberturas e pavimentação de ruas, calçamentos, retificação de canais de drenagem e redução das áreas verdes da cidade. Essas alterações resultaram na produção de uma nova morfologia do sítio urbano.

O processo de verticalização de Belém, que acabamos de resumir e simplificar, foi analisado por Oliveira (1992) e tem sido abordado em trabalhos de outros autores, porém, sempre de forma bastante pontual, com enfoques de aspectos isolados.

Nas últimas duas décadas, entretanto, novas tendências estão se apresentando na verticalização de Belém, que podem ser verificadas através da elevação acentuada dos gabaritos dos edifícios, que passaram de trinta e três pavimentos, apresentando em 2004,

lançamentos de prédios de 40 pavimentos, e, conseqüentemente, do aumento dos níveis de densidades construídas. Delineiam-se, também, novas modalidades de seletividade social definidas por: 1) altos padrões de qualidade de materiais de construção empregados; 2) apuramentos estético e técnico dos prédios; 3) incorporação de novos e sofisticados equipamentos de lazer na área condominial; 4) aproveitamento das últimas áreas centrais da cidade, especialmente, nos bairros mais valorizados, mas também, nos contíguos às áreas centrais; e, evidentemente, 5) altos preços dos apartamentos; 6) disponibilidade de serviços nos prédios, como também vem ocorrendo em outras capitais brasileiras, como no caso de São Paulo. Dessa forma, por estes elementos iniciais, ainda que aparentemente, parece estar se delineando uma tendência de segregação sócio-espacial de dois segmentos sociais: o de alta classe média e de alta classe, não registrada em fases anteriores do processo de verticalização de Belém.

Pretendemos analisar, portanto, as estratégias dos promotores imobiliários, especialmente, das empresas de construção e de incorporação, e do Estado, atuantes no processo de verticalização de Belém. Após a identificação das estratégias das ações destes agentes, faremos um levantamento dos elementos essenciais para reproduzir numa planta urbana da cidade, a territorialidade das empresas.

A necessidade de se estudar os processos mais recentes da verticalização de Belém, conforme foram sintetizados anteriormente, decorre do fato de que, a observação empírica do quadro estudado por Oliveira (1992), vem sendo bastante modificado nas duas últimas décadas, como tem sido, também, muito intensificado, como também tem se intensificado o mercado e imóveis verticalizados, em cerca de 20% nos últimos cinco anos.

Quanto aos procedimentos metodológicos, fizemos pesquisa bibliográfica e documental complementar sobre verticalização, levantando a localização dos edifícios utilizando levantamentos fotográfico e de ortofotos (2001), já disponíveis pela CODEM. Este material permitiu a visualização apenas dos prédios já construídos. As informações sobre os prédios na fase de lançamento, ou em construção foram obtidas através de informações coletadas diretamente nas empresas ou através de material de divulgação das mesmas. Reunimos e analisamos as diversas legislações referentes à verticalização em Belém, realizando comparações, a fim de observar as alterações ocorridas. Este estudo proporcionou a compreensão dos efeitos destas alterações, como a liberação de gabaritos para zonas específicas na década de 90. Realizamos entrevistas semi-estruturadas com funcionários das empresas imobiliárias e com engenheiros e arquitetos da Secretaria Municipal de Urbanismo (SEURB) e da Companhia de Desenvolvimento Metropolitano de Belém (CODEM). Em seguida, fizemos a análise de todo o material coletado para tentativa de sistematização para plotagem numa planta urbana. Só a partir daí, que se chegou a verificação final sobre as territorialidades dos agentes imobiliários e a existência ou não-existência de segregação sócio-espacial.

Os agentes produtores da verticalização e da segregação sócio-espacial

Como já foi dito por vários autores que têm estudado a promoção imobiliária, como Capel (1974), Topalov (1974), Souza (1989), Corrêa (1989), só para citar alguns, a ação dos promotores imobiliários é complexa e realizada dentro de marcos jurídicos demarcados. Em Belém, os promotores imobiliários, os legítimos agentes produtores da verticalização, possuem em alguns momentos, uma nítida e simplificada estratégia, no concorrido mercado imobiliário, e em outros, como nos últimos dez anos, pelo menos, um conjunto complexo de estratégias. Essas estratégias se complexizaram, em virtude de vários fatores, dentre eles destacamos: a redução cada vez maior de grandes terrenos centrais que comportem a construção de edifícios; a disputa mais acentuada entre as empresas locais, visto que a falência da maior delas, de capital extra-regional, a ENCOL, permitiu que algumas delas, como a Construtora Village assumisse espaços importantes no mercado local, possuindo a liderança em vendas e lançamentos; a retirada do financiamento dos bancos oficiais que eram responsabilizados pela grande maioria das construções dos imóveis verticalizados.

Por outro lado, deve-se ressaltar que além da tendência mais recente, dos últimos vinte anos, de se construir condomínios horizontais de alto padrão fora da área central, reforçou-se, também, a tendência de se morar na área central em condomínios verticalizados.

A compreensão pela preferência por terrenos dos bairros mais centrais, já privilegiados em outras fases (OLIVEIRA, 1992), ainda se mantém, de forma bastante reforçada. Ao lado dela, a tendência da verticalização se afastar da área central, não só permaneceu, como aparentemente se acentuou, chegando até mesmo ao Telégrafo e à Cremação, bairros ainda mais distantes do que o do Marco para onde também já tinha se dirigido. Portanto, um elemento novo em relação ao quadro do processo da verticalização em Belém, já estudado por nós, parece ser uma mais clara manifestação de sua força para se manter, e até se intensificar.

Ocorre, porém, que os prédios de apartamentos de elevados gabaritos e padrões construtivos, que esbarram no limite de 120 metros, permitido pelo Ministério da Aeronáutica, se concentram especialmente na área central. Fica evidente que a escolha para a localização destes “espigões” está ligada ao fato de que grandes investimentos de capital, como estes, os edifícios “Village *Moon*” e “Village *Sun*” privilegiaram os últimos espaços disponíveis na Av. Doca de Souza Franco, avenida que passou por intenso processo de revitalização e conseqüente valorização, situada por outro lado, no bairro do Umarizal que possui os terrenos mais valorizados e os melhores equipamentos de serviço (supermercados, farmácias, consultórios e clínicas médicas, lavanderias, padarias) e de lazer (restaurantes, bares, *boites,* casas de recepção etc).

Vale a pena ressaltar também, que o entendimento para a subida dos gabaritos apresentados pela verticalização mais recente, especialmente a dos últimos dez anos, está

relacionado com as estratégias usadas pelas construtoras e incorporadoras, no sentido de trabalhar perante os políticos, para modificar a legislação que limitava os índices de aproveitamento dos terrenos em até três vezes a sua dimensão, passando, após a aprovação da última legislação, de 1999 (Lei Complementar de Controle Urbanístico - L.C.C.U.), da Prefeitura Municipal de Belém, que estabeleceu um índice básico de aproveitamento de quatro, podendo chegar até seis vezes o tamanho do terreno, dependendo da zona de localização do imóvel. Fica evidente que o interesse das construtoras e incorporadoras na liberação dos gabaritos está atrelada ao fato de que, quanto maior número de pavimentos construídos, maior possibilidade de unidades de apartamentos, e, conseqüentemente, maiores os lucros obtidos nos empreendimentos, como também demonstra o nível de especulação que o capital imobiliário atingiu na cidade.

Em meio a estes dois novos elementos que a pesquisa tem revelado, parece estar se configurando o surgimento da produção de áreas verticalizadas, com níveis de segregação sócio-espacial, ou seja, áreas cada vez mais elitizadas e selecionadas por estarem localizadas nas proximidades dos equipamentos urbanos e, muitas vezes, com amenidades físicas, como próximas à baía de Guajará, às praças, a áreas verdes, reservadas a uma parcela reduzida e solvável da população, que se enclausura em torres de alto padrão de construção.

Este trabalho, portanto, se dedica às recentes transformações de um quadro, muito complexo, como o da verticalização de Belém. Uma antiga visão da produção de segregação sócio-espacial na cidade parece estar cada vez mais se revelando inadequada. Segundo aquela visão, as classes sociais privilegiadas se concentravam nos terrenos mais altos da cidade, enquanto as outras classes, tidas como subalternas, eram empurradas para as áreas alagadas ou atingidas por enchentes. Como os terrenos altos e mais equipados se concentram nas áreas centrais da cidade, isto produzia um tipo de segregação sócio-espacial, mesmo que de contornos não muito bem definidos. Haveria, então, a seguinte correlação, definidora deste tipo de segregação sócio-espacial na cidade: classes privilegiadas/ terrenos de cotas elevadas/ áreas centrais; classes não-privilegiadas/ terrenos alagados/ áreas não-centrais.

Essa correlação já vinha se mantendo desde 1616, quando da implantação do núcleo inicial da cidade, e ali, as instituições que comandaram a fundação de Belém, – a dos militares e dos religiosos – logo se apropriaram dos terrenos mais elevados (COIMBRA, 2002). A correlação atravessou quase três séculos e se tornaria não somente visível, mas gritante, durante as sucessivas gestões de Antônio Lemos, na virada do século XIX para o XX. Lemos, com os recursos propiciados pelas exportações da borracha amazônica, de fato, remodelou Belém, melhorando na cidade a rede de esgotos, os transportes coletivos, a iluminação elétrica, os calçamentos, o serviço sanitário, o cais, o matadouro municipal, a limpeza pública, o corpo de bombeiros, as praças, o bosque etc, além de planejar o bairro do Marco. Esta grande obra

de Lemos, contudo, seria marcada por um planejamento urbanístico, no qual era óbvia a presença de segregação sócio-espacial. Ao estudar as gestões de Lemos, (SARGES, 1990, p.169) acentua a respeito de Belém:

> O cenário central vai se transformando em 'espaço elegante e chic', por onde deveria desfilar a burguesia exibindo seu poder, luxo e riqueza. O resultado desta modelação da cidade é a elitização do espaço urbano com a erradicação dos setores populares para as áreas mais distantes do centro.

Ocorre, porém, que a área central não é composta só de terrenos altos. Ao contrário, estes terrenos são reduzidos por numerosas bacias hidrográficas pelas quais a área é cortada. Como estas bacias são ladeadas por *baixadas*[iii], isto significa que até pela área central de Belém se estendem também os terrenos baixos que predominam em outras áreas da cidade.

Além disso, como já dissemos, desde a década de 80, tem se esgotado a oferta de terrenos altos na área central, no mercado imobiliário de Belém. Deste modo, parte da classe social privilegiada passou a ocupar edifícios nas áreas centrais, mas não apenas nas áreas de cotas altas. Assim, não só aquelas velhas correlações entre classes sociais e localização no sítio urbano de Belém foram embaralhadas como, nota-se, através da própria terminologia, para distinguir as classes sociais que habitam a cidade se tornou mais detalhada. Hoje, é mais usual falar-se em classe alta, média-alta, média-média etc, numa distinção que leva em conta rendimento familiar, padrões de consumo etc. Além disto, aquelas antigas correlações não se referiam específica e concretamente a espaços verticalizados. Portanto, estas alterações do quadro de segregação sócio-espacial em Belém, exigem a elaboração de uma nova "radiografia" social do espaço urbano da cidade.

Desta forma, verificamos que as áreas de concentração de prédios de altos padrões físicos e estéticos exibidas pelo *skyline* de Belém, quando a cidade é vista a partir da Baía de Guajará, ou de suas áreas altas, parece mostrar, inicialmente, a intensificação da produção da verticalização promovida, principalmente, nos últimos vinte anos.

Observa-se, também, que as repetidas campanhas publicitárias de lançamentos e vendas de apartamentos destinados às classes sociais específicas, sobretudo às alta e média-alta, indicam que o mercado imobiliário local passou a investir mais neste segmento, como estratégia de comercialização de imóveis.

Um outro fato observado nas campanhas publicitárias, o da destinação dos imóveis a essas classes sociais, pode ser verificado pelas dimensões dos imóveis, ou seja, apartamentos medindo em média 250m; pelas distribuições funcionais das suas sofisticadas plantas internas, pelos altos padrões destes imóveis, que possuem, predominantemente, três a quatro suítes com gabinete; grandes sacadas; excelentes padrões de acabamentos internos e de sofisticados revestimentos externos, assim como, movimento arrojado das linhas arquitetônicas; áreas

condominiais cada vez mais equipadas, dando grande destaque ao lazer, com salão de festa, sala de jogos, piscinas, quadras de esporte, churrasqueira, espaço de *fitness,* sauna etc e pelas numerosas vagas de garagens, que giram em torno de três a quatro, dependendo do tamanho do apartamento. Esta tendência de provisão de equipamentos de lazer que está se reproduzindo em Belém, já vem ocorrendo também, em outras cidades brasileiras, principalmente no caso de São Paulo, onde tem se verificado mais acentuadamente, esta tendência de *"encalusamento"*, terminologia adotada pelos próprios incorporadores imobiliários paulistas, que se apóia em três fatores: promover praticidade, qualidade de vida e segurança. A grande diferença que se observa entre os dois casos, é pelo fato de que em geral, em São Paulo, esses sofisticados condomínios ficam localizados preferencialmente na zona sul, uma das mais valorizadas, distante da área central, e em Belém, esses edifícios situam-se na área central.

Essas inovações, misto de sofisticação e modernização desses imóveis reproduz uma tendência que se verifica em outras capitais brasileiras, como Fortaleza, Goiânia e São Paulo, onde grande parte dos lançamentos de edifícios possui características semelhantes, ofertados, também para uma fatia de mercado de alta classe e, quando muito, de alta classe média. Daí, então, surge um questionamento, pois em São Paulo, pela concentração de investimento de capital que existe na cidade, assim como, em Fortaleza e Goiânia, claramente se compreende que haja uma parcela de mercado consumidora dos imóveis citados, o que já não é tão fácil de ser explicado para o caso de Belém, onde não há grandes investimentos de capital, da mesma monta. Num primeiro levantamento, nos surpreendemos ao descobrir que grande parte dos compradores de imóveis desse tipo em Belém é constituída por empresários e profissionais liberais da própria cidade, e, em menor escala, representantes de empresas sediadas aqui.

No que diz respeito à ação das empresas imobiliárias desses imóveis verticalizados, verificou-se uma teia complexa de estratégias. As maiores e mais importantes construtoras executam todas as etapas do processo de produção dos imóveis, ou seja, fazem a incorporação, constroem e comercializam. Estas são poucas no mercado (Construtora Village Comércio e Indústria Ltda., Construtora Leal Moreira Ltda., Marko Engenharia e Comércio Imobiliário Ltda., Acrópole Construções Civis e Arquitetura Ltda., Status Construções, Ckom Engenharia Ltda.). As construtoras de menor porte optam pela associação com incorporadoras ou empresas que apenas comercializam imóveis, como os casos da Construtora Freire Mello Ltda. com a Chão & Teto Empreendimentos Ltda., a Quadra Engenharia Ltda. com a Quality Incorporadora Ltda., Athenas Construções e Incorporações com a Azevedo Barbosa Consultoria de Imóveis Ltda., a Construtora Plancon com a Lótus. Depende do empreendimento para a composição de associações, mas geralmente aquelas citadas inicialmente costumam ser auto-suficientes, inclusive, até mesmo para o financiamento dos apartamentos.

Observamos também a fusão de pequenas empresas incorporadoras e construtoras surgidas nos últimos dez anos no mercado imobiliário de Belém, com outras estabelecidas já há

mais tempo nele, reveladas nas campanhas publicitárias. Isto parece ocorrer pela necessidade de maior lastro de capital para aplicação na construção de prédios mais arrojados, modernos e luxuosos, como também, é uma estratégia para enfrentar as maiores concorrentes no mercado.

Assim, na acirrada disputa do mercado imobiliário em Belém, as empresas se especializam e investem em *marketing* para atrair compradores. Dentre as campanhas mais agressivas destaca-se a da Construtora Village, que ultimamente só investe em prédios no valorizado bairro do Umarizal, localizando seus empreendimentos, próximos à baía de Guajará, usando a visão da baía como efeito de vitrine, posicionando estrategicamente as sacadas dos apartamentos de frente ou ao lado dela, como um forte recurso apelativo de *marketing* (FERREIRA e OLIVEIRA, 2004). Muitas outras construtoras também utilizam este mesmo recurso, numa intensidade e escala bem menor. Uma outra estratégia mercadológica é a de construir prédios nas proximidades das praças, de áreas verdes, como também, dos equipamentos urbanos.

Outros elementos de *marketing* que servem também para indicar as estratégias das empresas ao definir suas territorialidades, observa-se por exemplo, algumas delas, como a Construtora Leal Moreira, que ao comprar terrenos compridos com casarão antigo em área muito valorizada, como a do bairro de Nazaré, usa a imagem de manutenção do patrimônio histórico, alocando o casarão como salão de festas, aproveita o comprimento do terreno para utilizar como grande área de lazer e situa o prédio no fundo do terreno, que na verdade, já tem acesso para a outra avenida.

A maioria das construtoras apega-se ao que pode sobrar de criatividade de *marketing.* A Síntese, por exemplo, trabalha com a divulgação de técnicas de concreto protendido, que permitem maior flexibilidade na configuração das plantas internas dos apartamentos, daí adotar a linha *"Flex"* (Ed. Garota de Ipanema, Ed. Lilás, Ed. *Wave*). As plantas se flexibilizam de acordo com as necessidades dos moradores. A Construtora Leal Moreira apela para a denominação e ao alto padrão dos seus empreendimentos, que na sua grande maioria são chamados "Torres" (Torre de Alhambra, Torre de Erval, Torre de Louvre, Torre de Molina etc). Já para outras, mais novas e arrojadas no mercado usam projetos inovadores, como a Incorporadora *Quality* que tem o *"La Residence"* e o *"Connext, Loft & Office"* . O primeiro é residencial, apresentará serviços de hotelaria (lavanderia, restaurante) e o segundo terá duas torres, sendo uma de escritórios e outra residencial, ambos muito bem localizados em áreas valorizadas.

Um dos principais marcos teóricos da pesquisa refere-se à conceituação de *verticalização.* Entendemos *verticalização* como um processo resultante da produção do espaço urbano, caracterizado pela multiplicação do seu solo, através da superposição de imóveis sobre um mesmo terreno (SOUZA, 1989) – processo que se constitui numa forte indicação de presença, na economia de uma determinada cidade, de relações capitalistas avançadas.

Um pressuposto que adotaremos: a verticalização acaba gerando uma intensa valorização de sua área de abrangência, que leva, conseqüentemente, à valorização do espaço nela. (MORAES e COSTA, 1984).

A Segregação Sócio-espacial

Nossa principal preocupação consistiu em detectar a ação dos agentes e atores produtores da verticalização, nos últimos vinte anos, procurando verificar, também a existência de segregação sócio-espacial. Isto nos obrigou a ter entendimento claro do conceito de segregação. Um dos autores que apresentam uma definição deste conceito é Villaça (2001, p. 142). Para ele, "a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros (grifos do autor) da metrópole". Chama a atenção os grifos do autor para ressaltar a não-concentração em uma única região ou em um único bairro de determinada camada social. A relevância da segregação, como um fenômeno subjacente à produção do espaço urbano contemporâneo, foi demonstrada não somente por Villaça (O*p. Cit.*), como também, por Lojkine (1981), Castells (1983), Somekh (1987), Lobato (1989), Lago (2000) e por vários outros autores.

Esta questão parece se evidenciar em várias áreas de Belém, através de altos preços dos imóveis e de aspectos físionômicos destes, especialmente nos últimos vinte anos. Os altos preços dos apartamentos e seus aspectos sofisticados e luxuosos indicam com ênfase, que eles são destinados, exclusivamente, às parcelas da população de maior poder aquisitivo, ou seja, as da classe alta e média-alta. Entretanto, estes dados não são suficientes para se identificar com precisão o segmento social a que se destinam tais imóveis, num espectro que compreenda desde a classe alta, a média-alta, até, talvez, parcelas da classe média-média, daí o levantamento de campo já feito e sua complementação para o aprimoramento dos dados.

Trabalhar com distinções de classes sociais sabemos bem, muitas vezes cria ciladas, como alerta Preteceille (1994, p. 23 *apud* Lago 2000). Diz aquele autor:

> é muito esquemático reduzir a questão da segregação à oposição binária ricos-pobres, mesmo que os sinais físicos e estéticos dos contrastes sociais estejam cada vez mais exacerbados. Se, por um lado, os espaços exclusivos das categorias sociais abastadas são evidentes, por outro, a diversidade da estrutura social e a complexidade de sua distribuição espacial continuam em crescimento.

Além disso, estamos conscientes, também, de que a estrutura social de Belém tem as suas especificidades próprias de metrópole surgida no contexto de uma economia regional e periférica, dentro do qual se torna ainda mais fluida a distinção das diversas classes.

Esta consciência nos leva a perceber a relevância da compreensão da função de uma metrópole dentro de sua região para quem pretender situar Belém no contexto da Amazônia. Na

procura desta compreensão nos parece útil o que diz Corrêa (2002, p. 68). Para o autor, é na metrópole que se instalam a maior parte das sedes sociais das maiores corporações.

> a metrópole transforma-se, por excelência, em centro de gestão do território, ou seja, em centro de investimento e acumulação de capital, centro privilegiado do ciclo de reprodução do capital, onde se dá a gestão do processo de criação do valor e criação, circulação e apropriação da mais-valia em amplo espaço geográfico.

Cada metrópole possui suas especificidades reveladas, inclusive, nas suas modalidades de segregação sócio-espacial, como mostra Lago (2000, p. 16) que analisou a questão no sítio urbano do Rio Janeiro. Ao falar desta metrópole, a autora revela:

> No entanto, por todo o espaço metropolitano, formas precárias de moradia vêm se expandindo de modo significativo, gerando uma crescente aproximação entre pobres e ricos no lugar de residência. É nesse contexto que emergem novas modalidades de segregação sócio-espacial, baseadas na exclusividade residencial e comercial, tanto nas áreas centrais quanto nas periféricas.

No caso de Belém, isto parece se confirmar também, pois é visível no seu espaço intra-urbano, o surgimento de segregação sócio-espacial, embora seja necessário demonstrar este fato e medir os níveis de adensamento desta segregação, que parece configurar-se em alguns bairros e áreas mais específicas, privilegiadas da cidade, como nos bairros do Umarizal, Nazaré e Batista Campos.

Considerações Finais

Podemos concluir que a verticalização em Belém, especialmente, nos últimos vinte anos tem se acelerado, a ponto de produzir, especialmente nas áreas centrais, áreas com tendência à segregação por uma parcela privilegiada da população, correspondente à classe alta e média-alta. Esta segregação sócio-espacial pode ser compreendida como produto da ação dos agentes imobiliários, destacando-se as incorporadoras e construtoras, assim como, do próprio Estado que referenda essa ação através da aprovação das legislações, como a L.C.C.U., que liberou os índices de aproveitamento para a construção de edifícios, como também, permitiu a construção em áreas anteriormente proibidas.

A própria paisagem intra-urbana, assim como, a produção de seu *skyline* denotam as marcas da agressiva verticalização, quando se considera uma área intra-urbana muito concentrada, como a de Belém. Outros detalhamentos que reafirmam as marcas da produção de segregação sócio-espacial são os aspectos físico-estéticos dos edifícios, ou seja, altos e sofisticados padrões de construção que revelam grande preocupação com conforto e funcionalidade no que se refere à grande dimensão e distribuição interna da planta dos apartamentos, equiparação da área condominial, com área de lazer completa, revestimento

externo, grandes sacadas, assim como, os altos preços desses imóveis, que atingem, nas áreas mais valorizadas cerca de R$ 1.700,00 a R$ 1.800,00 o m², ou seja, um dos mais caros do país. Com relação à sofisticação na oferta de opções de serviços condominiais, verificamos que *Internet* com banda larga e TV a cabo, parece ser uma tendência nacional, assim como, a generalização do uso de linhas arquitetônicas mais arrojadas. Há uma tendência à estandardização desse modelo de verticalização.

Quanto aos aspectos teóricos, essa tendência de se configurar a presença de áreas verticalizadas segregadas, pode ser explicada de várias formas. Em primeiro lugar, parece se confirmar em Belém, o que Villaça (2001) observou em várias capitais brasileiras, que a segregação se manifesta em diferentes regiões gerais, ou conjuntos de bairros numa metrópole, não apenas em uma única região, ou bairro de determinada camada social. No caso de Belém, pode-se localizar áreas de segregação em vários bairros da cidade, principalmente, os mais centrais, e, portanto, mais equipados como: Nazaré, Batista Campos e Umarizal, aproveitando-se, inclusive, as franjas destes. Em alguns bairros, as "manchas" de segregação sócio-espacial são ainda muito tímidas e inexpressivas, mas tendem a se confirmar. Em segundo lugar, a segregação que se configura em Belém tem características muito fortes, pois reflete gritantemente, a concentração de renda que se canaliza e se materializa na metrópole paraense e a exigüidade social no uso do seu solo intra-urbano, igualmente exíguo.

Alguns outros pontos importantes a destacar, também, são o perfil dos proprietários em potencial dos imóveis verticalizados, que na sua grande maioria são paraenses, empresários, políticos e profissionais liberais bem sucedidos, como também, a crescente redução da cobertura vegetal e a alteração das feições morfológicas do sítio urbano que acompanha as áreas verticalizadas.

O fato é que a segregação sócio-espacial que se desenha em Belém revela, entre outras coisas, uma cidade fortemente dividida, onde parcela privilegiada da população opta por morar de frente para a Baía de Guajará ou para as verdes e belas praças, ou, na pior das hipóteses, sem essas amenidades físicas, mas com as amenidades trazidas pelo conforto da proximidade dos equipamentos urbanos, alocados na área central da cidade, assim como, dos equipamentos das áreas internas de lazer.

Notas

[1] Igarapés são denominações dadas a pequenos rios, na Amazônia Brasileira.

2 A 1ª Légua Patrimonial foi demarcada oficialmente em 1703, obedecendo ao traçado de uma légua em arco de quadrante, das margens dos rios Pará em direção sul, e Guamá em direção norte (MEIRA FILHO, 1976). Segundo Cruz (1973), ela teria sido estabelecida em 1881, com extensão de 4.11 0 ha.

3 Baixadas são áreas cujas cotas não ultrapassam 4m, localizadas na maioria dos bairros da cidade. Elas são ocupadas pela população de baixa renda e apresentam grandes problemas sanitários, agravados pelo alto índice pluviométrico (3.200 mm/anuais, em média), pelas contribuições dos próprios esgotos, pelas marés e descargas das áreas altas.

Bibliografia

ASCHER, F. *Los nuevos princípios del urbanismo.* El fin de las ciudades no está a la orden del día. Madrid: Alianza Editorial S. A., 2004.

CARLOS, A. F. A. *A (re) produção do espaço urbano.* São Paulo: EDUSP, 1994.

CAPEL, H. Agentes y estratégias de la producción del espacio urbano español. *Revista de Geografia,* Barcelona, 8 (1-2): 19-55, jan-dez 1974.

COIMBRA, O. *A saga dos primeiros construtores de Belém.* Belém: Imprensa Oficial do Estado, 2002.

CORRÊA, R. L. *O espaço urbano.* São Paulo: Editora Ática, 1989 (Série Princípios).

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço urbano.* São Paulo: EDUSP, 1993.

LAGO, L. C. do. *Desigualdades e segregação na metrópole*: o Rio de Janeiro em tempo de crise. Rio de Janeiro: Revan/FASE, 2000.

LOJKINE, J. *O Estado capitalista e a questão urbana.* São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MEIRA FILHO, A. *Evolução histórica de Belém do Grão-Pará.* Belém: Grafisa, 2 vols, 1976.

MORAES, A. C. R. e COSTA, W. M. da. *Geografia crítica:* A valorização do espaço. São Paulo: Hucitec, 1984.

OLIVEIRA, J. M. G. C. de. *Produção e apropriação do espaço urbano:* a verticalização de Belém. São Paulo, 1992. Tese (Doutorado em Geografia Humana), FFLCH/ USP.

PENTEADO, A. R. *Belém – Estudo de geografia urbana.* Belém: Edufpa, 1968, 2 vols., (Coleção Amazônica, Série José Veríssimo).

PRETECEILLE, E. "Cidades globais e segmentação social". In: RIBEIRO, L. C. Q.; JUNIOR, O. S. *Globalização, fragmentação e reforma urbana.* Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994, pp.65-89.

RIBEIRO, L. C. de Q. "Dinâmica metropolitana e os novos padrões de desigualdade social". *São Paulo em Perspectiva,* v. 9, nº 2, abr./jun. 1995, pp. 25-32.

SMOLKA, M. O. *Estrutura intra-urbana e segregação social no espaço:* elementos para uma discussão da cidade na teoria econômica. Rio de Janeiro: IPPUR/ UFRJ, 1983.

SOMEKH, N. *A (des) verticalização de São Paulo*. São Paulo, 1987. Dissertação (Mestrado), FAU/USP, São Paulo.

SOUZA, M. A. A. de. *A identidade da metrópole:* a verticalização em São Paulo. São Paulo, 1989. Tese de Livre-Docência, FFLCH/ USP, São Paulo.

TOPALOV, C. *Les promoteurs immobiliers*. Paris: Mouton, 1974.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil.* 2. ed., São Paulo: Studio Nobel/ FAPESP/ Lincoln Institute, 2001.